



06.08.2012

Kaj/11

§ 810

V Oulunkylän asuntontin (tontti 28171/13) vuokrausperusteet

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



06.08.2012

Kaj/11

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Tiivistelmä

Tontilla on entinen sihteeriopiston rakennus, joka puretaan. Asemakaavan muutoksen mukaan tontille voidaan rakentaa kaksi 4-kerroksista asuinrakennusta. Tontin rakennusoikeus (5 670 k-m²) säilyy ennallaan. Tontille on tarkoitus rakentaa asuntoja Hitas-ehdoin ja ilman Hitas-ehdoja. Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi esitetään vähintään 40 %. Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-tuotannossa 2,24 e/kk/m² ja ilman Hitas-ehdoja 2,46 e/kk/m².

Esittelijä

Asemakaavamuutos

Keväällä 2012 voimaan tulleella asemakaavamuutoksella Oulunkylän tontti 28171/13 muutettiin koulutontista asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kaksi rakennusoikeudeltaan yhteensä 5 760 k-m²:n suuruista nelikerroksista asuinrakennusta.

Vireillä oleva hanke

Tontilla sijaitsee nyt Helia-säätiön entinen 2005 toimintansa lopettanut sihteeriopiston rakennus. Säätiö on myynyt rakennuksen vuokraoikeuksineen SRV Asunnot Oy:lle, jonka tarkoituksena on purkaa rakennus ja rakentaa kaavamuutoksen mahdollistamat asuinrakennukset tontille.



06.08.2012

Kaj/11

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallitus kehotti täytäntöönpanopäätöksessään täytäntöönpanon yhteydessä kehottamaan kiinteistölautakuntaa neuvottelemaan tontin vuokrasopimuksen uudistamisesta siten, että tontille rakennettavista asunnoista vähintään 40 % on muuta kuin vapaarahoitteista asuntotuotantoa (aravavuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja tai Hitas-omistus-asuntoja).

Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi ehdotetaan vahvistettavaksi vähintään 40 %.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Tontille 28171/13 ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet, joiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-tuotannossa ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja. Vuokrauseruste vastaa huhtikuun 2012 hintatasossa 559 - 615 euron kerrosneliömetrihintaa.

Ehdotetut vuokrauserusteet vastaavat viime aikoina Pohjois-Haagaan, Maununnevalle ja Maunulaan vahvistettuja.

Asuntotonteilta peritään kaupunginvaltuuston aiemmin vahvistaman päätöksen mukaan vuosivuokrana 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-tuotannossa 2,24 e/kk/m² ja ilman Hitas-rajoitteita 2,46 e/kk/m².

Koulutontiksi vuokrattuna tontin vuosivuokra oli vanhan vuokrasopimuksen mukaan noin 17 000 euroa vuodessa, kun se uusien vuokrauserusteiden mukaan muodostuu noin 135 000 euroksi vuodessa edellyttäen, että tontin rakennusoikeudesta noin 40 % toteutetaan Hitas-tuotantona.

Vuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi vuoden 2075 loppuun.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta



06.08.2012

Kaj/11

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 351

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontti nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

31.05.2012 Pöydälle

16.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi